

ALEXANDRIA KIIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahaston perustiedot

Nimi	Alexandria Kiinteistö
Tyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Kotimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	26.9.2017
Salkunhoitaja	Wesanko, Hahl
ISIN	FI4000270053
Minimierikintä	1 000 €
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	1-3 % (pitoajan mukaan)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a. *)	0,90 %
Rahaston koko, MEUR (24.5.2021)	195,2

*) Lisäksi rahasto maksaa sijoituskohteena olevista rahasto-osuuksista perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot.

Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	42,2
Hoiva- ja palvelukiinteistöt	33,2
Asuinkiinteistöt	13,0
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	5,0
Tontit	1,0
Korkosijoitukset ja käteinen	5,6
YHTEENSÄ	100,0

Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	31,5
eQ Liikekiinteistöt	28,8
UB Suomi Kiinteistöt B	10,8
FIM Asuntotuotto D	10,5
Evli Vuokratuotto A	3,8
CapMan Nordic Property Income Fund C	3,7
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	3,6
S-Pankki Tontti C	1,0
OP-Palvelukiinteistöt II B	0,8
YHTEENSÄ	94,4

Salkunhoitajan kommentti (kehitys 29.1.2021 - 24.5.2021)

Alexandria Kiinteistö tuottokehitys on jatkunut vahvana kesän lähestyessä - tuottoa on kertynyt tarkasteluperiodilla +1,5 % ja rahaston perustamisesta lähtien +21,2 %. Hallinnointien varojen määrä oli tarkastelukauden lopussa yli 195 milj. euroa. Salkun allokointinäkemys on osoittautunut erittäin onnistuneeksi läpi markkinoita heilahtelleen koronajan; reilussa ylipainossa olevat hoiva- ja palvelu- sekä liike- ja toimitilakiinteistöt ovat tuottaneet vakaasti korkeana säilyneiden vuokrausasteiden tukemana ja vuoden aikana heikommin toimineet REIT-sijoitukset on merkittävän alipainotusjakson päätyttyä myyty kokonaan pois. Rahaston riskitaso on pysynyt varsinkin osakkeisiin ja yrityslainoihin nähden alhaisena: viimeisen 12 kk volatiliiteettiä muodostui hyvin maltilliset 2,4 %, kun osake- ja korkorahastoissa tuotonvaihtelu on samanaikaisesti voimistunut huomattavasti. Rahasto on näin ollen tarjonnut jälleen vakautta ja hajautuskykyä monenlaisen sijoitussalkkuun.

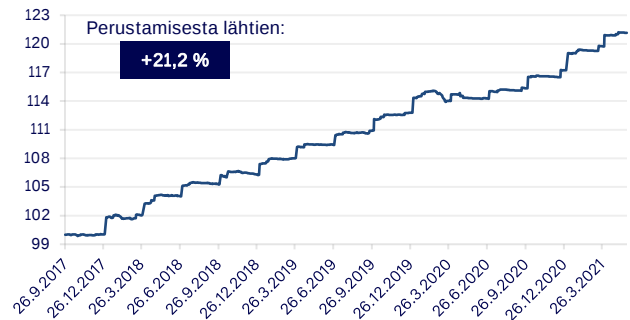
Jo pitkään alhaisena pysytellyt korkotaso on takeena sille, että sijoitusympäristöä leimaa yhä osakkeiden arvostustasojen kireänä pitävä vaihtoehdottomuus. Tämä tilanne tukee kiinteistösijoituksia, kun yhä useampi sijoittaja pyrkii etsimään vaihtoehtoja alhaisen ja paikoin jopa negatiivisen tuotto-odotuksen yritys- ja valtionlainoille sekä historiallisiin tasoihin suhteutettuna haastavasti hinnoitelluille osakkeille. Reaalitalouden puolella koronapandemian aiheuttamasta pudotuksesta toipuminen on ollut ripeää, ja näyttää yhä kiihtyvän. Lisäksi Q1-tuloskausi oli monin paikoin erittäin rohkaiseva, tulosodotusten ylittyessä laajalti. Edes jossain määrin nousseet inflaatio-odotukset eivät ole vähentäneet sijoittajien riskintottoluukkuutta lyhytaikaisia ja maltillisia hintareaktioita lukuun ottamatta, joka näkyy erityisesti USA:n pitkien korkojen tasaantumisenä. Laaja-alaisesta euforiasta huolimatta sijoittajien kannattaa kuitenkin tässäkin markkinatilanteessa kiinnittää huomiota salkun riittävään hajautukseen, sillä koronapandemia on edelleen voimissaan erityisesti kehittyvissä talouksissa ja erinäiset virusmuunnokset aiheuttavat huolta.

Allokointivälinnoissamme korostamme kohteiden korkeaa vuokrausastetta sekä vakaata vuokratassavirtaa, jonka suhteellinen osuus rahaston kokonaistuotoista on noussut tasaisesti. Ylipainotamme edelleen kotimaisia hoiva- ja palvelukiinteistöjä sekä liike- ja toimitilakiinteistöjä, joiden korkeat vuokrausasteet ja pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset sekä kattava vuokralais- ja tilatyypin hajautus pienentävät salkun riskiprofiilia. Lisäksi salkkuun on hiljattain ostettu erinomaisen riski-tuotto -suhteen tonttisijoituksia. Asuntosijoitusten alipainotusta on pienennetty pandemian aikana, ja korko- sekä REIT-sijoituksista on luovuttu. Kiinteistöt eivät ole immuuneja yhä käynnissä olevalle koronatilanteelle, mutta rahaston pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät vuokratuottotasot ja vuokrausasteet, laadukkaat ankkurivuokralaiset sekä vuokrasopimusten korkea keskimaturiteetti tarjoavat näkemyksemme mukaan hajautettuna ratkaisuna moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden.

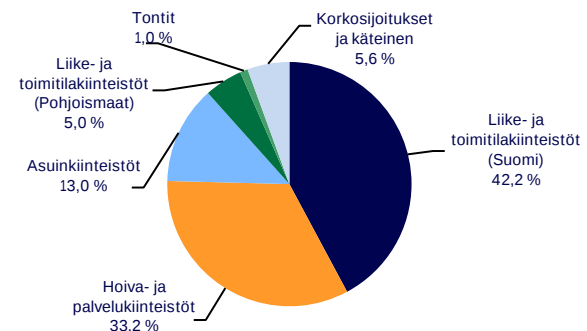
Alexandria Rahastoyhtiö Oy | Eteläesplanadi 22 A, 4. krs | FI-00130 Helsinki | Puh. 09 413 51352 | www.alexandria.fi

Tässä materiaalisia esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä tule pitää sijoitusneuvontana taikka kehoituksena merkitä tai lunastaa sijoitusrahasto-osuuksia. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistamaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahastoyhtiö Oy tai Alexandria Pankkiiriliike Oy eivät vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole tae tulevastakin. Sijoitus tuottojen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin aikuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahasto- ja salkun säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahastoyhtiöstä ja verkkopalvelusta www.alexandria.fi.

Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 24.5.2021)



Sijoitusten jakauma



Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö on hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin sijoittava kasvu-osuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoii varansa noteerattuihin kiinteistörahastoihin ja kiinteistösidonnaisiin arvopapereihin Suomessa ja Pohjoismaissa. Lisäksi rahasto voi sijoittaa REIT-rahastoihin ja valikoituihin korkosijoituksiin. Rahasto keskittyy pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin sijoittaviin vaihto-ehdorahastoihin, joiden sijoituskohteina ovat muun muassa:

- Asunnot kasvukeskuksissa
- Hoiva- ja palvelukiinteistöt
- Liike- ja toimitilakiinteistöt

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuotto-profiili

